城南新報　【第三種郵便物認可】2018年1月23日(火曜日)(6)

府宅建協会第六支部が研修
開発協力金「廃止すべき」
久御山町とも空き家バンク協定

公益社団法人・京都府宅地建物取引業協会「第六支部」の今年度第2回『ハトマーク研修会』が22日、新都ホテルで開かれ、野川正克支部長が「開発協力金は廃止すべき」というスタンスを強調。宇治市に対しても、さらなる要望活動を行う―と報告した。

公共公益施設整備の事業者負担(寄付金)、いわゆる「開発協力金」は、1970年代に全国の自治体に広がった。

高度経済成長期に急激に進んだ開発行為が、道路などの都市基盤整備の必要性を増加させ、財政的に追い つかない状況に追い込まれた自治体が、法的根拠のない行政指導として徴収を始めたもので、財政負担の軽減などに一定の役割は果たしてきた。

しかし、時代は変わり、開発協力金に対する適法性を巡り、数々の裁判が提起されるなど、法的限界は明らか。

多くの自治体が総合計画などで「人口流入」や「企業進出」を促進する対策を掲げる中、この協力金が住宅開発や企業立地のコストを押し上げるものになっており、国土交通省も再三、廃止を指導。

大阪府内では全自治体が、近隣では昨年3月に宇治田原町が廃止したが、いまだ宇治市、城陽市、久御山町などは存続させている。

府宅建協と第六支部では昨年3月、宇治市長に対し「廃止すべきである」との要望書を提出したが、市からの回答は「協力いただいた寄付金については一旦、公共施設等整備基金に積み立てたのち、地域における宅地開発等の人口増加に伴う学校増築、雨水流出抑制策や排水路整備などの事業を毎年度選定し、充当しているところであり、地域のまちづくり、社会資本の整備に必要な財源として活用させていただいている」というものだった。

これを受け、同協会と支部は今年度も要望書を提出する構え。

▽寄付金である以上、納入するか、しないかは任意であるはずだが、運用の実態は事実上、半強制的なものになっている。しかも、強制力は宇治市内で開発事業を継続して行う地元業者に対しては強く働く一方、1回限りの他府県業者などの中には、負担しない事例もあるという不公平が生じることになり、公平な運用が担保できていない。

▽そもそも開発業者には開発負担を求めるのは、開発圧力が旺盛で、人口増加に自治体のインフラ整備が追い付かない時代背景のもと開発抑制、人口増抑制のベクトルが働いてこそ成立した制度であって、今や時代は180度転換し、いかに人口減少に対応するか…が自治体の重要課題となっている。

▽移住・定住促進のため、遊休地の活用や空き家の利活用を進める施策が求められており、宅建業者はそのパートナーとなり得るものと言える。にもかかわらず地価安定、人口減少の情勢下において、昔と同様の負担を開発業者に求めることは何ら合理性がなく、制度を継続して当然のように認識していることは時代錯誤も甚だしい。ただちに廃止すべきである…などと訴える。

◇　◇

また、この日は協会の谷口元毅副会長が、国交省が推進する「住みたい」「買いたい」既存住宅の流通促進に寄与する事業者団体の登録制度『安心R住宅』に触れながら開会挨拶。

活動報告では野川支部長が、空き家バンク協定の締結状況について報告し、城陽市の登録業者は現在19社、昨年2月に締結した木津川市は10社、宇治田原町は18社、来月7日には久御山町と締結予定で、2018年度中には京田辺市とも締結できるよう協議中である…と説明した。

一方、研修会は2部制。第1部では市原会計事務所の市原洋晴氏が▽税制改正におけるポイントと不動産業・相続への影響▽個人事業者主が法人に成り代わる際の決算対策など、第2部では鴨川法律事務所の山崎浩一氏が、建物状況調査(インスペクション)関連規定の施行について解説。約150人の出席者が聞き入った。

空き家バンクや要望活動について報告する野川支部長

↑「城南新報」平成30年1月23日より

↓「洛南タイムス」平成30年1月23日より

税と法律のプロに最新情報学ぶ
宅建協会第六支部　ハトマーク研修会に150人参加

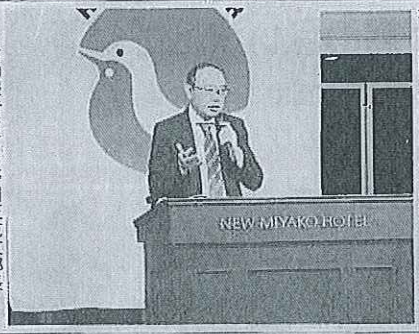
公益社団法人・京都府宅地建物取引業協会第六支部(野川正克支部長・会員330社)が22日、JR京都駅前の新・都ホテルで「平成29年度第2回第六支部ハトマーク研修会」を開き、宇治市、城陽市、京田辺市など5市6町1村の広域から、会員150人が参加した。

研修会では、谷口元毅(公社)京都府宅地建物取引業協会副会長が「本日は多数の会員の方々のご参加有難うございます。研修では税のプロと法律のプロから講演いただきます。しっかりと学んで事業に反映させて下さい」と開会挨拶を行った。

野川支部長は、「第六支部管轄の行政機関の空き家対策の現状と第六支部の活動報告」を会員らに資料をもとに説明した。

研修は、2部構成で1部では税務のプロフェッショナル市原会計事務所の市原洋晴税理士が①「税制改正におけるポイント(不動産業、相続への影響について)」②「法人成りや決算対策について」それぞれのポイントを講演した。

2部では、京都府の助成金・空き家バンク制度について「建物状況調査(インスペクション)関連規定の施行」をテーマに、鴨川法律事務所の山崎浩一弁護士が、用意した資料をもとに参加者に説明していった。



活動報告をする野川正克支部長